

---

# Tribunale di Treviso

## PROCEDURA FALLIMENTARE

Edistar Srl

**N. 40/2021**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Patrizia Monetti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Vedelago (TV)**  
**Lotto Unico – Magazzino**  
**Via dell'Artigianato 1**

**Esperto alla stima:** Geom. Michele Bonanzinga  
**Codice fiscale:** BNNMHL60P23F158Z  
**Partita IVA:** 13128080150  
**Studio in:** Via Bernini 24 - 20090 Assago  
**Telefono:** 0248842781  
**Email:** m.bonanzinga@virgilio.it  
**Pec:** michele.bonanzinga@geopec.it



Firmato digitalmente da:  
**BONANZINGA MICHELE**  
Firmato il 05/08/2022 17:23  
Seriale Certificato: 1326890  
Valido dal 05/04/2022 al 05/04/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** C/2

**Identificato al Catasto fabbricati di VEDELAGO (TV)**

**Intestazione:** EDISTAR SRL (CF 02491060261)

Sede in VEDELAGO (TV)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Magazzino- Sez. C foglio 7, particella 360, subalterno 70, cat. C/2, classe 3,**

superficie catastale mq 52, piano 2- Via dell'Artigianato 1

R.C. 85,99

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Massa dei creditori fall. Edistar Srl

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** no

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via dell'Artigianato 1, Vedelago (TV)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** €.**000,00**

Beni in **Vedelago (TV)**  
Via dell'Artigianato 1,

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Vedelago (TV) via dell'Artigianato 1

**Quota e tipologia del diritto**

**Quota di 1/1 di** Edistar srl con sede in Vedelago-Proprieta` 1/1

**Cod. Fiscale:** 02491060261

Eventuali comproprietari:

**nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Intestazione : Edistar srl con sede in Vedelago-Proprieta` 1/1 CF 02491060261

**Magazzino- Sez. C foglio 7, particella 360, subalterno 70, cat. C/2, classe 3,**

superficie catastale mq 52, piano 2- Via dell'Artigianato 1 R.C. 85,99

Confini magazzino: procedendo in corpo unico da nord in senso orario:

corridoio comune a due lati, vano scala, prospetto su parti comuni, altra proprietà.

Conformità catastale:

non si dichiara la conformità catastale, in quanto risulta attualmente collegata ad unità di proprietà della Your Voice spa

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato in zona artigianale/commerciale del Comune di Vedelago, in un contesto di riferimento rappresentato da un tessuto insediativo a destinazione d'uso prevalente artigianale/commerciale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista artigianale-commerciale a traffico commerciale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro cittadino a circa 2 Km, a fregio della Strada Regionale n. 53

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianale-commerciale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermate della linea comunale n. 106-206 a circa 0,5 km; Strada Regionale n. 53 a fregio; città di Treviso a circa 20 km;

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è libero;

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

nessuna

###### 4.2.2 Pignoramenti:

nessuno

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 21/11/2014 - Registro Particolare 23737 Registro Generale 32019 Pubblico ufficiale LA PORTA UBALDO Repertorio 37510/17677 del 18/11/2014 ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE PARZIALE MEDIANTE ATTRIBUZIONE DI PARTE DEL PATRIMONIO A SOCIETA' PREESISTENTE

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a AGENZIA DEL TERRITORIO di TREVISO il .....registro generale ..... registro particolare ..... Tribunale di Treviso n. 40/2021

Convenzione di lottizzazione. Atto presso notaio Antonio Dussin presso Montebelluna, in data 02/07/1987 rep. 21816, ivi registrato il 22/07/1987 rep n. 1051 e trascritto a Treviso il 06/10/1987

- Regolamento condominiale. Regolamento condominiale e tabelle millesimali: Atto presso notaio Luigi Tassitani in Castelfranco Veneto (TV) 05/05/1995 rep. 125901, ivi registrato il 24/05/1995 al n. 61 e trascritto a Treviso il 23/05/1995 ai nn. Rg 13611 RP 9966.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Edistar srl quota 1/1 da 18-12-2007 ad oggi *ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Contento Matteo in data 18 dicembre 2007, repertorio 7757, raccolta 4646, registrato a Montebelluna in data 8 gennaio 2008 al n. 153, vol. Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 9 gennaio 2008 al n. 959/688 (si riferisce al sub 36 escluso dalla presente perizia ed il sub 70 oggetto di perizia)*

**Titolare/Proprietario:** Tecnoelettra srl quota 1/1 da 28-12-1995 al 18-12-2007 *ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto in data 28 dicembre 1995, repertorio 129680, registrato in data 17 gennaio 1996 al n. 101, Serie 4 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 30 dicembre 1995 al n. 34627/25889 (si riferisce al sub 36 escluso dalla presente perizia ed il sub 70 oggetto di perizia)*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio visure del Comune di Veduggio. Da tale indagine è emerso che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia del 30-08-1991 n. 108/91 prot. 91/2226 "Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia non destinati alla residenza intesa ad ottenere la concessione per la costruzione di fabbricato con n. 15 laboratori artigianali." e successive varianti:

- Variante in corso d'opera n. 29/95 del 19 aprile 1995 prot. 94/1477

Prescrizioni: ..."Gli uffici di servizio al piano primo e secondo dovranno essere destinati all'insediamento di attività" connesse all'attività di produzione industriale ed artigianale... L'insediamento delle attività nei singoli uffici dovrà essere comunicata al comune prima dell'inizio delle attività stesse il quale verificherà la compatibilità del servizio stesso con la zona produttiva"...

- Certificato di agibilità n. 98/33 del 07 aprile 1998 prot. 26834/95 (sub 36,70,77)

### 7.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto a seguito di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- accorpamento dei sub. 36 e 70 (il primo di proprietà Your Voice spa), tramite creazione di una porta interna ed eliminazione di una porta di accesso diretto dal corridoio comune del sub.70, rendendolo al momento intercluso. Si rende necessaria la presentazione ed esecuzione di opere attraverso una CILA, per il ripristino della parete divisoria tra i due sub e conseguente apertura di accesso dal vano scala del sub 70.

- Eliminazione in corso d'opera dell'originario vano montacarichi che è stato inglobato nella superficie di calpestio ai vari piani compreso il sub 70. Anche in questo caso si dovrà verificare la sanabilità attraverso una Scia in sanatoria.  
Il costo che si pone a carico dell'aggiudicatario verrà detratto dalla stima.  
Si precisa che dalle coerenze dell'atto di provenienza di Edistar srl si evince che questa porzione(ex montacarichi) era già annessa all'unità.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Si

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Si dichiara la conformità urbanistica

Si

## Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare posta all'interno di un condominio con proiezione in pianta regolare e proiettantesi in elevazione con tre piani fuori terra oltre ad interrato, ad uso prevalente commerciale/direzionale/produttivo, posto a fregio della strada Regionale n. 53 a Vedelago(TV). Il fabbricato nel suo insieme si presenta in discreto stato di conservazione, con struttura prefabbricata in CAP e parte con struttura in CA in opera; solai in prefabbricato a "doppio T", controsoffitti in fibra minerale 60x60, pareti interne in laterizio con intonaco al civile, parti comuni con pavimenti in gres porcellanato 30x30, vani scala in marmo tipo perlato royal. L'unità oggetto di stima è così costituita:

- sub. 70 è un "magazzino" posto al 2° piano, composto da un open space con altezza interna di m 3.00 circa. I pavimenti sono in gres porcellanato e le pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in c.a. a vista. Attualmente risulta collegato con il sub 36 di proprietà Your Voice spa e si rende necessario ripristinare il muro divisorio tra i due sub e ricreare l'accesso diretto del sub 70. Il costo delle suddette attività, che si pone a carico dell'aggiudicatario, verrà detratto dalla stima.

### Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 di Edistar srl con sede in Vedelago-Proprietà 1/1

Cod. Fiscale: 02491060261

Eventuali comproprietari:

nessuno

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1995

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici espresse sono state ricavate da quelle indicate dall'Agenzia delle Entrate e riscontrate in loco

| Destinazione       | Parametro              | Superficie catastale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|------------------------|----------------------|--------|------------------------|
| magazzino 2^ piano | sup lorda di pavimento | 52,00                | 1,00   | 52,00                  |
|                    |                        | <b>52,00</b>         |        | <b>52,00</b>           |

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Magazzino

Sottocategoria: deposito

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: B2- Centrale

Tipo di destinazione: magazzino

Tipologia prevalente: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: discreto

Valore di mercato min (€/mq): 325

Valore di mercato max (€/mq): 380

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
  - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un

periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
    - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
    - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene. Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:
      - Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
      - il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
      - il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
- L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

## SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, viste le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq.2.500,00**.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Treviso  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso;

Uffici del registro di Treviso;

Ufficio tecnico di Vedelago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- **OMI - Agenzia delle Entrate** zona centro  
Magazzini- €/mq. 325/380
- **Borsino immobiliare**  
uffici €/mq. 230/340
- **Agenzie on line**  
- Ufficio in vendita a Vedelago via dell'artigianato 1- piano secondo mq 220 +magazzino al piano interrato mq 180= mq 310 (sup. convenzionale) € 250.000,00 (€/mq 806,00) (aggiornato il 21/07/22 ( ag.casaweb.tv)
- Ufficio in vendita(asta giudiziaria) a Vedelago via dell'artigianato 1- piano secondo mq 96 € 60.160,00 (€/mq 626,00) (aggiornato il 01-08-2022- Dimorama)

### 8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Magazzino   | <b>52,00</b>                  | <b>€ 300,00</b>        | € 15.600,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 15.600,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 15.600,00               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 15.600,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 15.600,00               |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Magazzino |                 | 52,00                   | € 15.600,00                          | € 15.600,00                   |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%) € 1.560,00

Spese per lavori di ripristino/sanatorie opere abusive circa: € 5.000,00

Per difficoltà di vendita della sola quota € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene opportuno ipotizzare una divisione

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.040,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

c.t.

**€ 9.000,00**

28-07-2022

L'Esperto alla stima  
Geom. Michele Bonanzinga